



Gemeinde Fuldata

Bebauungsplan Nr. 25

„Nördlich der Stockbreite“ (Teil I), 2. Änderung

Begründung

Entwurf

13. Februar 2024

Träger der Planungshoheit:



Gemeinde Fuldata
Am Rathaus 9
34233 Fuldata
www.fuldata.de

Auftraggeber:

BGB Grundstücksgesellschaft Herten
Hohewardstr. 345-349
45699 Herten

Bearbeitung:



ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessenallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-Mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planverfahren	5
3.1	Aufstellungsbeschluss	5
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	5
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	8
4.4	Schutzgebiete	8
4.5	Bebauungspläne	9
4.6	Auswirkungen auf Versorgung	10
4.7	Schalltechnische Untersuchung	11
5	Heutige Situation/Bestand	11
5.1	Plangebiet und Umgebung	11
5.2	Erschließung und Verkehr	12
5.3	Ver- und Entsorgung	12
5.4	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz	12
5.5	Bergsenkungsgebiet	12
6	Planungskonzept	13
7	Inhalte der Bebauungsplan-Änderung	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	14
7.3	Zu- und Ausfahrten, Fußwege	15
7.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.5	Nutzung solarer Strahlungsenergie	15
7.6	Gestalterische Festsetzungen	15
8	Städtebauliche Werte	16
9	Gesamtabwägung	16
10	Anlagen	16

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beabsichtigt, den bestehenden ALDI-Markt in Fuldata, am Südrand des Ortsteils Ihringshausen, abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Der geplante Neubau soll im Vergleich zum bestehenden Markt weiter Richtung Norden platziert werden und hat eine größere Grundfläche als bisher. Geplant ist ein Gebäude mit einer Verkaufsfläche von rund 1.150 m².

Die Lage des geplanten Marktes sowie die Verkaufsfläche entsprechen nicht den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplans. Dieser setzt ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit max. 770 m² Verkaufsfläche fest, das Baufenster befindet sich im Süden des Grundstücks. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit erforderlich.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil 1) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des beabsichtigten Neubaus. Dazu müssen im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Erweitern und Verschieben des Baufensters Richtung Norden
- Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche (großflächiger Einzelhandel)
- Anpassung der Festsetzungen im nördlichen Geltungsbereich

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der vorhandene Markt befindet sich in Ortsrandlage im Süden Ihringshausens, im Osten grenzen unbebaute Gewerbeflächen an, die temporär als Veranstaltungsstätte genutzt werden, im Süden und Westen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), im Norden landwirtschaftliche Flächen (danach folgt das Gewerbegebiet Dörnbergstraße). Das Stadtgebiet Kassels mit Wohngebieten in Stadtrandlage folgt Richtung Süden und Westen. Die Zufahrt erfolgt über die nördlich und östlich angrenzende Straße „Ziegelei“, die Richtung Osten nach rund 120m auf die Bundesstraße B 3 (Ihringshäuser Straße) mündet.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,74 ha und wird begrenzt durch die Straße „Ziegelei“ im Nordosten und Osten, der Mönchebergstraße im Westen und der Straße „Stockbreite“ im Süden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 63/2, 63/4 und 63/10 der Flur 13, Gemarkung Ihringshausen.



3 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen ‚Normalverfahren‘ gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

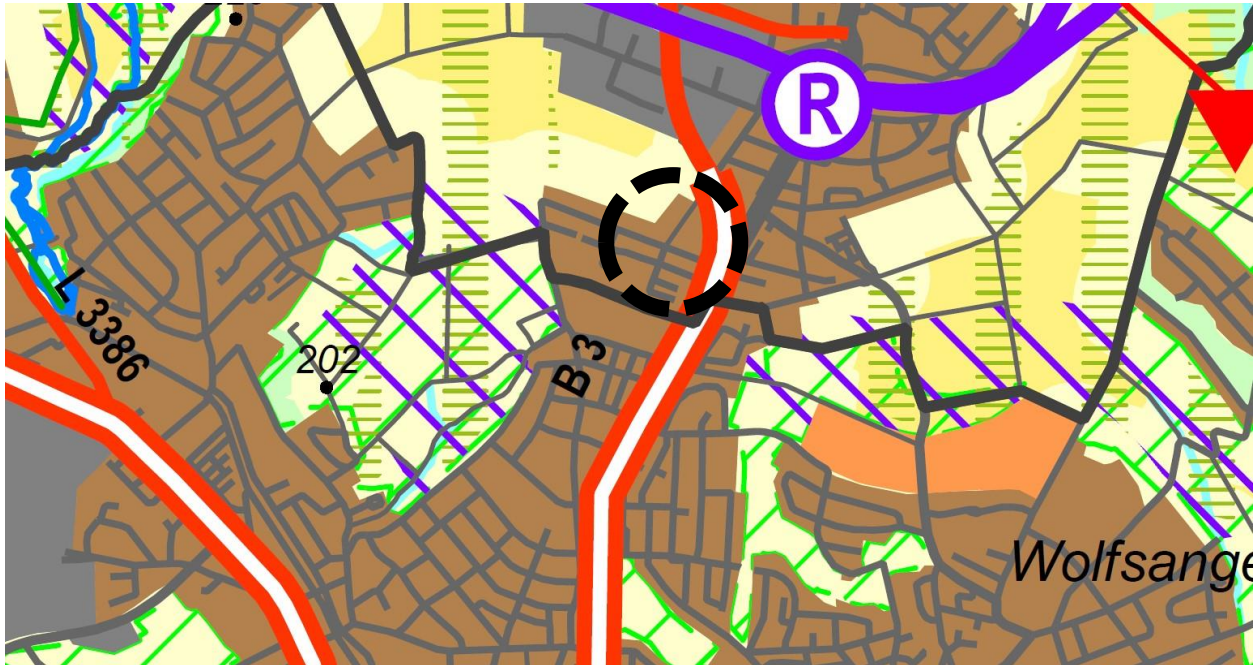
Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil I) wurde am 10.05.2023 gefasst.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Frühzeitige Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil I) fand nach am 10.08.2023 erfolgten ortsüblichen öffentlicher Bekanntmachung vom 21.08.2023 bis einschließlich 21.09.2023 statt. Im Zuge der Beteiligung wurden diverse Festsetzungen geändert und Hinweise hinzugefügt. So wurde z.B. die Formulierung zur Festsetzung zur Verkaufsfläche geändert.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung



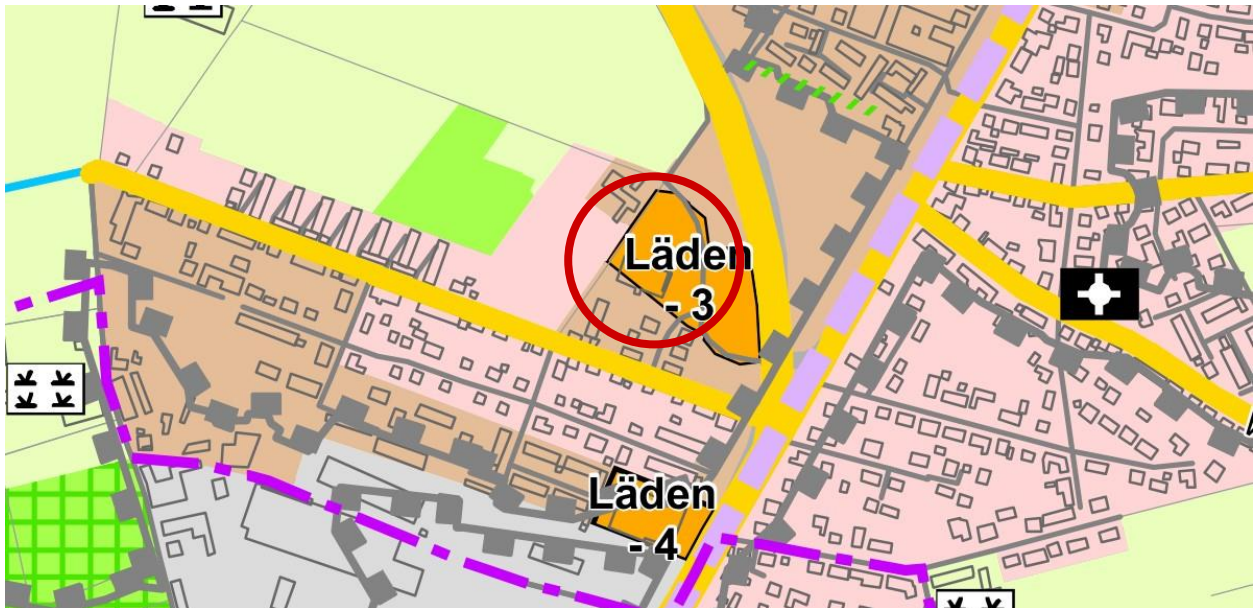
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab, Eintragung Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelt) durch ANP

Fuldatal ist gem. Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Ihringshausen/Simmershausen festgelegt. Das Plangebiet ist als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.

Nach den Zielen des Regionalplans Nordhessen (RPN) ist die Ansiedlung von zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel nur innerhalb von Vorranggebieten Siedlung zulässig. Dies ist für den Bereich in Ihringshausen der Fall. Es handelt sich zudem um die Vergrößerung eines Marktes an einem eingeführten Standort.

Die beabsichtigte planungsrechtliche Vorbereitung eines großflächigen Einzelhandels entspricht somit den Festlegungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



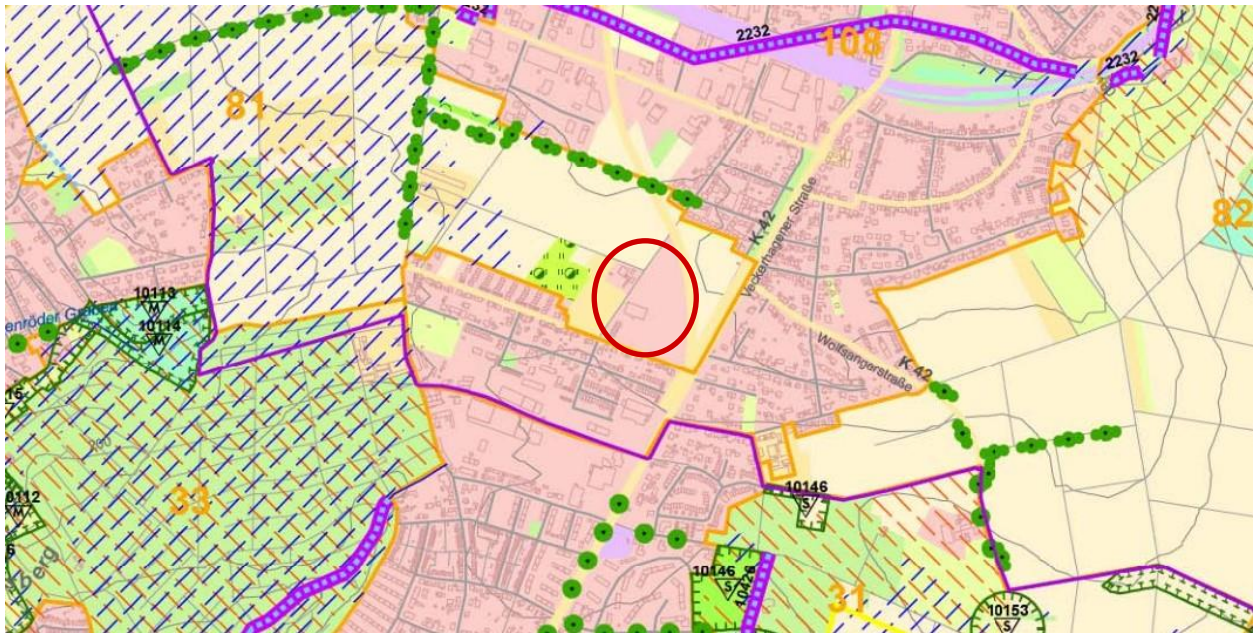
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, ohne Maßstab, Eintragung der Lage des Plangebiets (rotes Oval) durch ANP

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom Dezember 2016 für die Gemeinde Fulda ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Läden“ dargestellt. Zusätzlich ist dargestellt, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, bei dem „besondere bauliche Vorkehrungen“ erforderlich sind (bezieht sich auf das Bergsenkungsgebiet -Vgl. Hinweis Nr. 4 der textlichen Festsetzungen). Zusätzlich gibt es im textlichen Anhang des Flächennutzungsplanes für die Fläche des Plangebietes folgende Festlegungen:

- Gesamtverkaufsfläche: max. 750 m²;
- Lebensmittelvollsortimenter
- Lebensmitteldiscounter
- kleinere Geschäfte

Die beabsichtigte Nutzung des Geltungsbereichs entspricht somit grundsätzlich der Darstellung des Flächennutzungsplans, jedoch gibt es Abweichungen bezüglich der Verkaufsfläche, welche eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich machen. Das Projekt wurde bereits im Vorfeld dem ZRK vorgestellt. Das Verfahren zur Änderung des FNPs wird vom ZRK durchgeführt. Die Einbindung des ZRK soll während des gesamten Bebauungsplan-Verfahrens fortgeführt werden.

4.3 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des ZRK, Maßnahmenkarte, ohne Maßstab, Eintragung der Lage des Plangebiets (rotes Oval) durch ANP

Der Landschaftsplan des Zweckverband Raum Kassel (ZRK) trifft für das Plangebiet die Festlegung „baulich geprägte Fläche“.

4.4 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Naturschutz

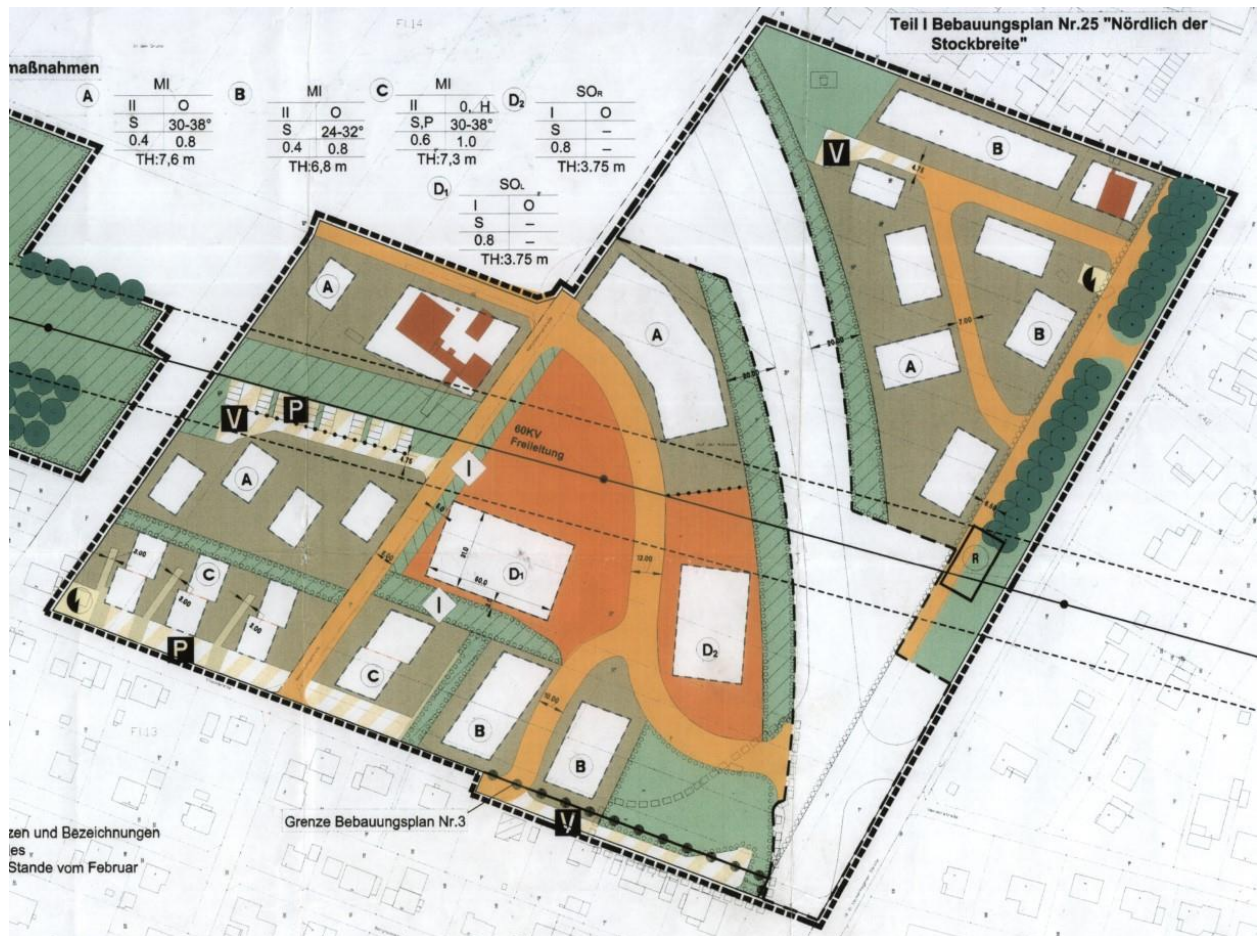
Der Geltungsbereich und das direkte Umfeld des Plangebietes befinden sich in keinem Schutzgebiet.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Ensembles vorhanden.

4.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil I), überlagert den dort aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil I) teilweise.



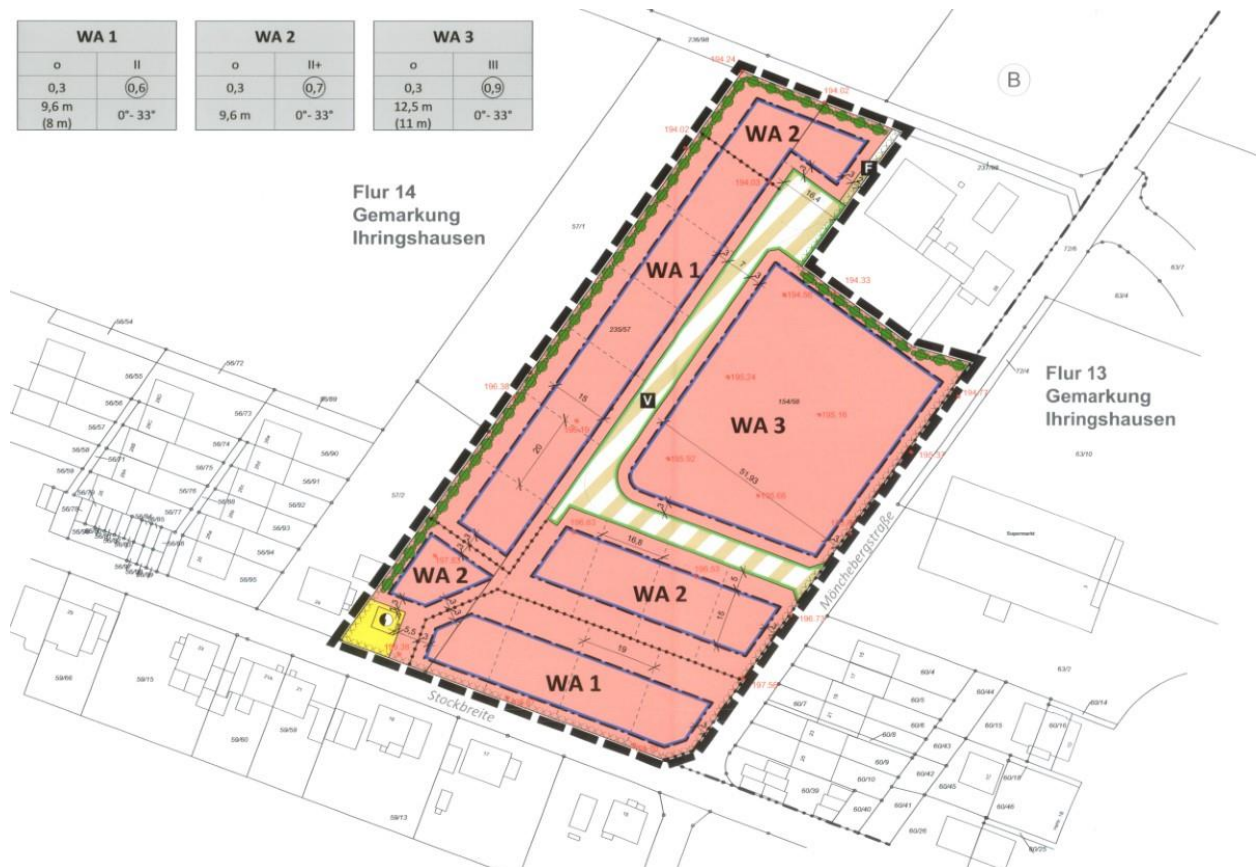
zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“, (Teil I) (von 2000)

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans verlieren durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 im Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil 1)

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil 1) wurde im Jahre 2015 geändert. Betroffen sind keine Teile des Plangebietes, der Änderungsbereich erstreckt sich in einem Teilbereich westlich der Mönchebergstraße.

Die Festsetzungen der 1. Änderung werden von den Festsetzungen der 2. Änderung nicht berührt.



zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich der Stockbreite“ (Teil I), 1. Änderung (von 2015)

4.6 Auswirkungen auf Versorgung

Im Rahmen der Vorplanungen zur Hochbauplanung und der Bebauungsplanänderung wurde eine „Auswirkungsanalyse zum Abriss / Neubau eines ALDI-Marktes in Fulda“ erstellt, um insbesondere mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen („Auswirkungsanalyse zum Abriss / Neubau eines ALDI-Marktes in Fulda“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, September 2023, vgl. Anlage 1).

Die Auswirkungsanalyse bewertete:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet

unter Einbeziehung der Planung und des Projektstandortes, dem Rechtsrahmen, dem Einzugsgebiet und dem Kaufkraftpotential und der Wettbewerbssituation. Ferner wurde eine Umsatzprognose erstellt und Umverteilungswirkungen analysiert. Daraufhin wurde eine Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO und eine raumordnerische Bewertung des Vorhabens vorgenommen. Geprüft wurden die Landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze sowie die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren 2015).

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Insgesamt sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

- Hinsichtlich der Landes- und regionalplanerischen Grundsätze werden das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsgesamt erfüllt bzw. eingehalten.
- Bezüglich der Vereinbarkeit mit den Zielen des KEP-Zentren 2015 wurde festgestellt, dass eine städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung grundsätzlich attestiert werden kann.

4.7 Schalltechnische Untersuchung

Zur Prüfung der nach der Umsetzung des Vorhabens auf die Nachbarschaft einwirkenden anlagenbezogenen Geräusche wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die unter anderem Vorschläge für erforderliche Vorkehrungen zum Lärmschutz unterbreitet.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 tagsüber und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschreiten.

Mit Ausnahme eines Immissionsstandortes ist der Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm sowohl tags als auch nachts als nicht relevant anzusehen. Eine Ermittlung der auf die sonstigen Immissionsorte einwirkende Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit laut Gutachten nicht erforderlich.

Weitere Anlagen und Betriebe, die bezogen auf den vorher erwähnten Immissionsstandort einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsbeitrag leisten, befinden sich aus Sicht des Gutachtens nicht in der Umgebung des Marktstandortes, sodass auch hier sicher kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Die einzig festsetzbare gutachterlich empfohlene Schallschutzmaßnahme ist die Asphaltierung der Fahrwege innerhalb des Plangebietes.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich der Aldi-Markt als eingeschossiger Lebensmittelmarkt mit Satteldach. Direkt nördlich und östlich angrenzend an das Gebäude befinden sich Stellplatzflächen. Südlich und westlich des Marktes ist ein von Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall vorhanden.

Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Grünfläche mit Bäumen und Büschen zum Parkplatz hin. Weitere Bäume sind insbesondere am Rand des Parkplatzes, aber auch als Unterteilung auf der Parkplatzfläche zu finden.

Im Süden grenzt unmittelbar Wohnnutzung an, ansonsten ist das Plangebiet zunächst von Straßen begrenzt.

Südlich und westlich folgen weitere Wohnnutzungen, sowohl als Einfamilienhäuser (Einzel- und Reihenhäuser) als auch Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau). Östlich der Straße „Ziegelei“ grenzen unbebaute Gewerbeflächen an, die temporär als Veranstaltungsstätte genutzt werden. Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich, ca. 180 Meter Luftlinie entfernt, ist ein Gewerbestandort mit einem Vollsortimenter und einem Bekleidungs-Discounter, einem Autohaus sowie medizinischen- und Handwerksbetrieben.

Das Plangebiet hat Lärmschutzwälle im Süden und Westen (Böschungen). Weitere topographische Besonderheiten besitzt das Plangebiet nicht.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Straße „Ziegelei“ aus. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls von dort aus. Die Straße „Ziegelei“ führt nach rund 100m zur B3 (Ihringshäuser Straße). Die B3 ist eine überregionale Verbindung vom Kasseler Zentrum bis nach Göttingen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, über die Mönchebergstraße, welche im Süden auf die Straße „Stockbreite“ führt, nach Kassel zu den Wohngebieten und dem dortigen Gewerbe (insbesondere Vollsortimenter, Autohaus) zu gelangen. Die Erschließung für den MIV ist als optimal zu bewerten.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht die Möglichkeit, von der Straße „Ziegelei“ oder der Mönchebergstraße auf das Grundstück zu gelangen. Der Anschluss an das Wohnstraßennetz ist gegeben. Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist als gut zu bewerten.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Straße „Ziegelei“ über die B3 durch die Bushaltestelle „Fuldata-Ihringshausen Stockbreite“, (Veckerhagener Straße – Verlängerung der „Ziegelei“) in fußläufiger Entfernung rund 120 Meter) gegeben. Der Bus verkehrt zwischen Vellmar und Kassel-Ihringshäuser Straße. Außerdem befindet sich die Endhaltestelle der Straßenbahnlinien 3 und 6 in Richtung Süden auf Kasseler Stadtgebiet – ca. 600 m Entfernung und damit in noch fußläufiger Entfernung.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist somit ebenfalls als gut zu bewerten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Straße „Ziegelei“ ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

Niederschlagswasser

Gemäß einer Gutachterlichen Stellungnahme des Büros IGC Geoconsult GmbH (Stand Februar 2024) ist der Boden innerhalb des Plangebietes nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig (siehe Anhang 4).

5.4 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist ungefähr zu drei Vierteln bebaut oder versiegelt. An den südlichen und westlichen Randbereichen des Geltungsbereichs sind im Zusammenhang mit dem Lärmschutzwall eine Vielzahl von Bäumen und Grünstrukturen vorhanden, im Norden befindet sich eine rund 500m² große Grünfläche.

Weiterführende Informationen zu diesem Thema befinden sich im Umweltbericht (siehe Anlage).

5.5 Bergsenkungsgebiet

Das Plangebiet wird vom Braunkohlebergwerksfeld „Möncheberg“ der Uniper Kraftwerke GmbH, Holzstraße 6, 40221 Düsseldorf überdeckt. Somit ist bezüglich der Bauausführung mit Besonderheiten hinsichtlich des Baugrundes zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen weist auf die Einzelheiten der Thematik hin.

6 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die aktuelle Hochbauplanung für den Neubau des Aldi Marktes an der Stelle des derzeit bestehenden Marktes. Es ist geplant, einen Aldi Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² zu errichten.



Hochbauplanung, Stand Juni 2023 (Klabunde + Egert), o.M.

Die Stellplätze werden um das Gebäude und im östlichen Teil des Plangebiets organisiert. Die Anlieferung ist im Norden des Gebäudes geplant und erfolgt östlich über die Zufahrt von der Straße „Ziegelei“.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches sind wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Grünstrukturen vorgesehen, die Eingrünung des Areals soll erhalten bleiben und ggf. durch Baumpflanzungen ergänzt werden. Weitere Baumpflanzungen sind im Osten und innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

7 Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderungen betreffen nach aktuellem Stand die Veränderung der Größe und Lage des Baufensters (im Westen statt im Süden des Geltungsbereiches), die (indirekte) Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche sowie die Anpassung der Festsetzungen im Bereich der Stellplätze aufgrund der Umorganisation des Parkplatzes sowie Festsetzungen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und zur Begrünung (Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen). Im Folgenden werden die Änderungen erläutert.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Sondergebietes bleibt grundsätzlich wie im Ursprungsbebauungsplan erhalten, es wird weiterhin ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe als Lebensmitteldiscounter, um die vorhandene Nutzung zu sichern und eine Erweiterung bzw. ein Abriss und Neubau dieser Nutzung zu ermöglichen.

Die Verkaufsfläche soll entsprechend der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 4.6) auf insgesamt maximal 1.300 m² beschränkt werden. Dies ist aber im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB so nicht vorgesehen, d.h. eine gebietsbezogene Festsetzung, dass im Sondergebiet insgesamt maximal 1.300 m² Verkaufsfläche zulässig sind, ist nicht rechtssicher festsetzbar. Deshalb wird eine Quote pro m² festgesetzt (0,176 m² Verkaufsfläche pro 1 m² Grundstücksfläche), so dass die Festsetzung unabhängig von Grundstückszuschnitten eindeutig ist und bezogen auf das Gesamtgebiet dennoch immer gleich bleibt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass nur großflächiger Einzelhandel zulässig ist wird sichergestellt, dass keine Nutzung auf mehreren kleineren Grundstücksteilen möglich ist.

Insgesamt wird damit sichergestellt, dass die in der Auswirkungsanalyse untersuchte Nutzung zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe

Die Festsetzungen werden aufgrund der geplanten Vergrößerung des ALDI-Marktes im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan geändert. Die Grundflächenzahl verringert sich von bisher 0,8 auf 0,6, die Geschossflächenzahl wurde bisher nicht festgesetzt und wird nun auf 0,6 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 8 m festgesetzt, unterirdische Bauwerke sind nicht zulässig.

Es werden ein Großteil des Gebietes durchgrünt, Bäume gepflanzt und die derzeit vorhandenen Grünanteile des Plangebietes nahezu vollständig erhalten. Innerhalb des Plangebietes, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, befindet sich zudem eine große Grünfläche, welche ebenfalls als solche erhalten wird. Die Festsetzung als Grünfläche verdeutlicht den Status der Fläche als wichtiges Grünelement mit den darauf befindlichen Gehölzstrukturen und deren Funktion für das Mikroklima. Alternativ kann die Grünfläche auch als Sondergebietsfläche mit dem Planzeichen "Fläche zum Erhalt.." festgesetzt werden, was zu einer niedrigen GRZ, auf das Gesamtgebiet bezogen, führen würde, aber an dem angestrebten Zustand keinerlei Änderung herbeiführt. Aus diesem Grund wird die Grünfläche als solches und die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,85 weiterhin festgesetzt.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Baufenster

Die Baugrenze wird gemäß der aktuellen Hochbauplanung festgesetzt. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird das Baufenster Richtung Norden verschoben und gedreht am westlichen Rand des Geltungsbereiches platziert.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da dies unter Berücksichtigung der Planungsabsichten nicht erforderlich ist.

7.3 Zu- und Ausfahrten, Fußwege

Die Zu- und Ausfahrten zu den Stellplätzen im Osten des Geltungsbereichs bzw. zur Anlieferzone am nördlichen Teil des Baufensters werden der Planung entsprechend als Einfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen ermöglicht, einen Rettungsweg von bis zu zwei Metern Breite innerhalb der westlichen Grünfläche freizuhalten.

Entsprechend der Planung wird im Westen des Geltungsbereichs die Möglichkeit zur Anlage eines Rettungsweges festgesetzt.

7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Neubaus erfolgt auch eine Umstrukturierung der Freiflächen. Dies betrifft die Anordnung der Stellplätze und der Vegetationsflächen sowie die Standorte von Bäumen und Sträuchern.

Um Standorte für Begrünung zu sichern, werden im südlichen Bereich die vorhandenen Grünstrukturen weiterhin als Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft auch die in der Grünfläche verorteten Bäume, welche durch die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erhalten werden.

7.5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf den belegbaren Dachflächen wird eine Solarmindestfläche festgesetzt. Als belegbare Dachfläche gilt die Brutto-Dachfläche abzüglich der Dachflächenanteile für Absturzsicherheit, Wartungsgänge, Entrauchungskuppeln, Dachdurchführungen und technische Anlagen und der mit diesen verbundenen Sicherheitsabständen. Solarwärme-Kollektoren können alternativ zu Photovoltaikanlagen installiert werden.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Um einen negativen Einfluss auf den umliegenden Verkehr zu vermeiden, werden hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen Festsetzungen getroffen, die bspw. blendende oder blinkende Werbeanlagen ausschließen, um eine Beeinträchtigung des Pkw-Verkehrs auf den angrenzenden Straßen zu vermeiden.

Von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldatal wird abgewichen. Aufgrund der bei Einzelhändlern üblichen breiten Fahrgassen wird die Länge der Stellplätze auf 5,25m reduziert. Zusätzlich wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf 1 Stellplatz je angefangene 13m² Verkaufsfläche reduziert, da somit ein höherer Grünanteil im Plangebiet erreicht werden kann und auch aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung nicht mit dem Bedarf von zusätzlichen Stellplätzen gerechnet wird.

8 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 7.380 m²
davon:	
Sondergebiet SO Läden	ca. 6.612 m²
Überbaubare Grundstücksfläche, bei GRZ 0,6	ca. 3.967 m²
Grünflächen	ca. 768 m²

9 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Erhöhung von Einzelhandelsverkaufsflächen, wirtschaftliche Aspekte
- Verkehrsplanerische Aspekte
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht den Neubau eines größeren ALDI-Marktes an dem bisherigen Standort. Dadurch erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Nachfrage und Ansprüche der Kunden. Die Kaufkraft im Ort wird erhalten und gestärkt, der Standort des Marktes attraktiver und zukunftsfähiger.

Zudem werden Grün- und Freiflächen erhalten und grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen.

Die Erschließung über die Straße „Ziegelei“ bleibt erhalten, es sind durch die Bebauungsplanänderung keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten.

10 Anlagen

- Anlage 1:** Auswirkungsanalyse zum Abriss / Neubau eines ALDI-Marktes in Fuldata, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, September 2023
- Anlage 2:** Umweltbericht, Wette + Gödecke GbR, Dezember 2023
- Anlage 3:** Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Ziegelei 3 in 34233 Fuldata, Wenker & Gensing, November 2023
- Anlage 4:** Stellungnahme zur Versickerungssituation, IGC Geoconsult GmbH, Februar 2024

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,

(Ulrich Walberg)

aufgestellt:

Gemeinde Fulda

Der Bürgermeister,

Fulda,

(Karsten Schreiber)